

**PENGUASAAN TANAH BEKAS HAK BARAT SEBAGAI ASET BARANG
MILIK DAERAH OLEH PEMERINTAH KOTA BATU DALAM PERSPEKTIF
KEPASTIAN HUKUM**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum



Disusun oleh :

WAHYU BENING

NIM: 201510110311137

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
FAKULTAS HUKUM**

2019

**PENGUASAAN TANAH BEKAS HAK BARAT SEBAGAI ASET BARANG
MILIK DAERAH OLEH PEMERINTAH KOTA BATU DALAM PERSPEKTIF
KEPASTIAN HUKUM**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum



Disusun oleh :
WAHYU BENING
NIM: 201510110311137

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
FAKULTAS HUKUM
2019

**PENGUASAAN TANAH BEKAS HAK BARAT SEBAGAI ASET BARANG
MILIK DAERAH OLEH PEMERINTAH KOTA BATU DALAM
PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM**

Diajukan Oleh:

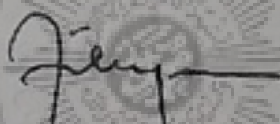
WAHYU BENING

201510110311137

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

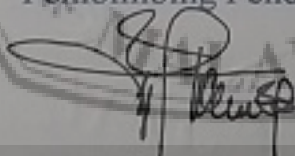
Pada, Sabtu 23 Maret 2019

Pembimbing Utama,



Dr. Fifik Wiryani, SH., M.Si., M.Hum

Pembimbing Pendamping,



Komariah, SH., M.Si., M.Hum



Ketua,

Dr. Tongat, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,

Nu'man Aunuh, SH., M.Hum

SKRIPSI

Disusun oleh:

WAHYU BENING

201510110311137

Telah dipertilankan di depan Dewan Penguji

Pada, Sabtu 23 Maret 2019

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan

untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

SENENAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Dr. Fikri Wiryanti, SH, M.Si, M.Hum

Sekretaris : Kurniati, SH, M.Si, M.Hum

Penguji I : Mohammad Iqbal, SH, CN, M.H

Penguji II : Sofyan Arief, SH, M.Ka

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : WAHYU BENING

NIM : 201510110311137

Jurusan : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

PENGUASAAN TANAH BEKAS HAK BARAT SEBAGAI ASET BARANG
MILIK DAERAH OLEH PEMERINTAH KOTA BATU DALAM
PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM


Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSklusif.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 28 Maret 2019




Wahyu Bening

MOTTO HIDUP

Barang siapa menempuh suatu jalan untuk mencari ilmu,
maka Allah memudahkannya mendapat jalan ke syurga
(H.R Muslim)

Memulai dengan penuh keyakinan, menjalankan dengan penuh
keikhlasan dan menyelesaikan dengan penuh kebahagiaan



KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum Warrahmatullahi Wabarokatuh.

Alhamdulillah, Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah Subhannahu Wa Ta'ala yang telah melimpahkan rahmat, hidayah serta karunia-Nya yang tidak terhingga kepada penulis dalam mengerjakan segala sesuatu. Penulis senantiasa bersyukur kepada Allah karena telah diberikan kemudahan dan keikhlasan dalam menyelesaikan skripsi yang berjudul “ **Penguasaan Tanah Bekas Hak Barat Sebagai Aset Barang Milik Daerah Oleh Pemerintah Kota Batu Dalam Perspektif Kepastian Hukum**” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) di Universitas Muhammadiyah Malang.

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan bimbingan dan petunjuk serta bantuan yang bermanfaat dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Allah Subhannahu Wa Ta'ala yang senantiasa memberikan rahmat, karunia-Nya serta kemudahan kepada penulis dalam mengerjakan tugas akhir (skripsi);
2. Ayahanda Abdul Rafiq, S.Sos., M.M dan Ibunda Faitun selaku orang tua yang penulis sangat cintai dan sayangi yang telah memberikan dorongan, motivasi, dukungan moril dan materiil serta doa kepada penulis dengan tulus dan ikhlas. Serta kepada adik kandung penulis Fathul Arifin, Muhammad Aqil dan Alfairah yang selalu memberikan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat waktu;
3. Bapak Dr. H. Fauzan, M. Pd, Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Malang;
4. Bapak Dr. Tongat, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang beserta jajarannya;
5. Ibu Dr. Fifik Wiryani, S.H., M.Si., M.Hum selaku Dosen Pembimbing I dan Ibu Komariah, S.H., M.Si., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II yang telah

setia mendukung dan sabar dalam membimbing serta memberikan pengarahan yang terbaik hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu. Tidak ada kata yang bisa penulis ucapkan selain terimakasih dan mohon maaf atas segala kekurangan selama melakukan proses bimbingan;

6. Bapak Wasis, S.H., M.Si., M.Hum selaku Dosen Wali kelas Hukum C tahun 2015 yang telah membekali dan membimbing penulis dari awal perkuliahan serta memberikan pengarahan kepada penulis dalam memulai melakukan penulisan skripsi ini;
7. Ibu Widyanti Lena Porwanti, ST. selaku Kepala Sub bidang Aset Daerah, Badan Keuangan Daerah Kota Batu beserta bagian staf pengelolaan aset daerah yang telah memberikan ijin penelitian dan dukungan atas pelaksanaan penelitian skripsi ini;
8. Ibu Arie Catur Utami selaku Kepala Urusan Umum dan Kepegawain Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang dan Ibu Sri Hendar Wati Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batu yang telah memberikan ijin penelitian dan meluangkan waktu dalam pelaksanaan penelitian skripsi ini;
9. Bapak Mislan selaku penjaga Sekolah SDN Temas 1 Batu yang telah memberikan informasi yang berguna bagi penulis;
10. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang telah membekali penulis dengan berbagai ilmu selama mengikuti perkuliahan sampai akhir penulisan skripsi ini;
11. Bapak dan Ibu Kepala Laboratorium, seluruh Instruktur dan teman-teman Asisten Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang;
12. Staf Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang telah memberikan pelayanan yang baik semasa penulis berkuliah aktif di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang;
13. Kepada Asri Rezky Saputra, Widiya, Yuni Ristanti, Adibatus Sa'diyah, Dewi Sartika, dan Ratu Julhijah penulis ucapkan terimakasih banyak telah memberikan motivasi, do'a dan dukungan kepada penulis dari awal perkuliahan sampai penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini, semoga Allah membalas kebaikan kalian semuanya;

14. Kepada Mbak Duhita dan Mbak Jannah penulis ucapkan terimakasih banyak telah memberikan motivasi, do'a dan dukungan kepada penulis dari awal perkuliahan sampai penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini, semoga Allah membalas kebaikan kalian semuanya;
15. Kepada Hilda Mega, Arjie, Reky, Sekar, Mbak Riffa, Mutiara dan Elisariani selaku teman-teman penjuang skripsi yang selalu semangat dan saling memotivasi selama proses bimbingan, penulis ucapkan terimakasih banyak atas kerjasama dan kekompakannya selama ini;
16. Seluruh teman-teman seangkatan 2015 dan tidak terkecuali teman-teman Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang memberikan semangat dan motivasi kepada penulis;
17. Seluruh saudara-saudaraku di HMI Komisariat Hukum UMM, yang telah memberikan saran, nasehat dan ilmu yang didapatkan penulis melalui diskusi dan sharing;
18. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan bantuan pada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis mengucapkan terimakasih atas batuan dan jasa yang sangat berarti yang telah diberikan kepada penulis semoga Allah Subhannahu Wa Ta'ala membalas kebaikan dan kemurahan hati kepada semuanya. Penulis menyadari bahwasanya tiada satupun manusia yang sempurna didunia ini sebab kesempurnaan hanyalah milik Allah, sehingga kritik dan saran demi perbaikan karya skripsi ini sangat penulis harapkan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi peneliti khususnya dan pembaca pada umumnya.

Wassalamu'alaikum Warrahmatullahi Wabarokatuh.

Malang, 16 Maret 2019

Penulis

Wahyu Bening

DAFTAR ISI

Cover	i
Lembar Pengesahan	iii
Surat Pernyataan Penulisan Hukum Bukan Hasil Plagiasi	v
Motto Hidup.....	vi
Abstraksi	vii
Kata Pengantar	ix
Daftar Isi.....	xii
Daftar Tabel	xv
Daftar Gambar.....	xvi
Daftar Lampiran	xvii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kegunaan Penelitian.....	9
F. Metode Penelitian.....	11
G. Sistematika Penulisan	16
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Tinjauan Tentang Aset Pemerintah Daerah.....	18
1. Pengertian Aset Pemerintah Daerah	18
2. Asas-asas Aset Barang Milik Daerah	20
3. Prinsip-prinsip Aset Barang Milik Daerah	21
4. Tujuan Pengelolaan Aset sebagai Barang Milik Daerah	21
5. Aset Barang Milik Daerah Dalam Bentuk Tanah	22
6. Pengelolaan Aset Barang Milik Daerah Dalam Bentuk Tanah	22
7. Pendaftaran Tanah Sebagai Aset Barang Milik Daerah	25
B. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah.....	26
1. Pengertian Hak Atas Tanah	26
2. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata Barat	28

3. Hak Atas Tanah Menurut UUPA.....	32
4. Konversi Hak Atas Tanah.....	40
a) Pengertian Konversi Hak Atas Tanah.....	40
b) Jenis-Jenis Konversi Hak Atas Tanah	41
c) Tujuan Konversi Hak Atas Tanah	45
d) Prinsip Konversi Hak Atas Tanah	46
e) Pendaftaran Konversi Hak Atas Tanah.....	48
C. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah.....	49
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	49
2. Asas-asas pendaftaran Tanah.....	51
3. Tujuan Pendaftaran Tanah	52
4. Macam Pendaftaran Tanah	54
5. Sistem Pendaftaran Tanah	55
D. Tinjauan Teori Kepastian Hukum	56
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	60
A. Profil Instansi.....	60
1. Profil Pemerintah Kota Batu.....	60
2. Profil Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batu	66
B. Dasar Penguasaan Tanah Yang Dimiliki Oleh Pemerintah Kota Batu Terkait Aset Barang Milik Daerah Atas Tanah Bekas Hak Barat	69
C. Faktor Penyebab Tanah Bekas Hak Barat Belum DiSertifikatkan Oleh Pemerintah Kota Batu	84
D. Akibat Hukum Atas Penguasaan Tanah Bekas Hak Barat Yang Dijadikan Aset Barang Milik Daerah Oleh Pemerintah Kota Batu Dalam Perspektf Kepastian Hukum	96
BAB IV : PENUTUP.....	101
A. Kesimpulan	101
B. Saran.....	104
Daftar Pustaka	106
Lampiran	110

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk Menurut Kecamatan di Kota Batu, 2010, 2015, dan 2016	64
Tabel 2. Data Daftar Inventarisasi Aset Pemerintah Kota Batu.....	74
Tabel 3. Data Daftar Inventaris Barang Milik Daerah Bergerak Pemerintah Kota Batu	75
Tabel 4. Data Daftar Inventaris Barang Milik Daerah Tidak Bergerak Pemerintah Kota Batu	76
Tabel 5. Data Aset Barang Tidak Bergerak Berupa Tanah Pemerintah Kota Batu	78



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Peta Kota Batu.....	63
Gambar 2. Struktur Organisasi Badan Keuangan Daerah Kota Batu	66



DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Keputusan Bupati Kabupaten Malang Nomor 43 tahun 2003 tentang penyerahan barang milik kekayaan Pemerintah Kabupaten Malang
2. Surat Pernyataan
3. Surat Kuasa
4. Daftar Aset Barang Milik Daerah (Tanah) Pemerintah Kota Batu Sudah Bersertifikat
5. Daftar Aset Barang Milik Daerah (tanah) Pemerintah Kota Batu Belum bersertifikat
6. Blanko Permohonan Pengukuran/Konversi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
7. Dokumentasi Penelitian
8. Surat Tugas TA
9. Bukti Penelitian dari Lembaga/Instansi
10. Kartu Kendali
11. Fotocopy Berita Acara Seminar

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- A.P. Parlindungan. 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung. Mandar Maju
- Adrian Sutedi. 2013. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta. Sinar Grafika
- Amiruddin. 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada
- Badan Pertanahan Nasional. 1993. *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*. Jakarta. Bumi Bhakti Adhi Guna
- Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta. Djambatan
- Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta. Djambatan
- Doli D. Siregar. 2004. *Manajemen Aset*. Jakarta. PT. Gramedia Pustaka Utama
- Dwi Martani. Dkk. 2012. *Akuntansi Keuangan Menengah Berbasis PSAK*. Jakarta. Salemba Empat
- G. Kartasapoetra. (et.al.). 1985. *Hukum Tanah : Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta. PT. Bina Aksara
- H. Ali Achmad Chomzah. 2002. *Hukum Pertanahan*. Jakarta. Prestasi Pustak
- Halim, A. Ridwan. 1988. *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*. Aceh. Ghalia Indonesia
- Iman Soetiknjo. 1994. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta. Dadjah Mada University Press
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2004. *Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik dalam Sudut Pandang KUHPerdara*. Cet. 1. Jakarta. Pernada Media
- Komariah. 2016. *Hukum Perdata*. Malang. UMM Press
- L. J van Apeldoorn. 1982. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta. Noor Komala
- Lexy J. Moleong. 2007. *Metodologi Peneltiian Kualitatif*. Bandung. PT. Remaja Rosdakarya

- M. Natsir Asnawi. 2014. *Hermeneutika Putusan Hakim*. Yogyakarta. UII Press Yogyakarta
- Mahmudi. 2010. *Manajemen Keuangan Daerah*. Jakarta. Penerbit Erlangga
- Marzuki. 1983. *Metodelogi Riset*. Yogyakarta. PT.Hanindita Offset
- Ridwan Tjandra. 2014. *Hukum Sarana Pemerintahan*. Yogyakarta. Cahaya Atma Pustaka
- Samun Ismaya. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta. Graha Ilmu
- Sirajudin. (et.al.). 2016. *Hukum Administrasi Pemerintahn Daerah*. Malang. Setara Press
- Soedharyo Soimin. 2001. *Status Hak dan Pmebebasan Tanah*. Jakarta. Sinar Grafika
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 1985. *Penelitian Hukum Normatf Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta, Rajawali Pers
- Subekti. 2002. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta. PT. Intermasa
- Sulardi. 2016. *Pedoman Penulisan Hukum*. Malang. UMM Press
- Supranto. 2003. *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*. Jakarta. PT. Rineka Cipta
- Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*. Jakarta. Sinar Grafika, Cetakan Keempat
- Urip Santoso. 2013. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Cetakan ketiga. Jakarta. Kencana Prenada Media Group

JURNAL

- Didin Trinuria Lestari. 2007. *Sejarah Pembentukan Pemerintah Kota Batu*. Fkip Universitas Jember. Jember
- I Ketut Sudiarta. (et.al.). 2017. *Diktat Hukum Agraria*. Fakultas Hukum. Universitas Udayana Denpasar
- M. Marcelina. 2016. <https://repository.widyatama.ac.id>.
- Meita Djohan Oe. 2015. *Pranata Hukum “Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah”*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol 10 No. 1
- Muh. Afif Mahfud. 2012. *Status Hukum Tanah Aset Daerah Dari Konversi Tanah Belanda Yang Tidak Disertifikatkan Di Kota Makassar*. Jurnal Hukum

- Santri Aji Putra. 2018. *Kepastian Hukum Terhadap Bukti Kepemilikan Atas Obyek Tanah Yang Sama Untuk Pengadaan Jalan Tol Purbaleunyi Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Skripsi Ilmu Hukum
- Siti Romlah. 2018. *Pengelolaan Aset Daerah Atas Tanah Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Pelalawan Tahun 2015-2016*. Vol. 5 No. 1. FISIP Universitas Riau
- Ulfia Hasanah. *Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Dihubungkan Dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 2 No. 1
- Zlita Asih Supastiwi. 2014. *Modul 1 : Konsep Dasar Penyusutan Arsip*. Jurnal Hukum

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah
- Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 jo Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1979 tentang Penyusutan Arsip
- Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesai atas Tanah
- Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomo 29 Tahun 2002 tentang Pedoman Pengurusan, Pertanggungjawaban dan Pengawasan Keuangan Daerah Serta Tata Cara Penyusunan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, Pelaksanaan Tata Usaha Keuangan Daerah dan Penyusunan Perhitungan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 001-021-022/PUU-I/2003 tentang Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Ketenagalistrikan

WEBSITE

BPHN. Pengkajian Hukum Tentang Pemekaran Dan Penggabungan Daerah.
<https://www.bphn.go.id>

Bps Provinsi Jawa Timur

<Http://Kot-Batu.Atrbpn.Go.Id>,

<Https://Website.Batukota.Go.Id>

